



Manual de Conversión A Condominio



**Condado de Montgomery, Maryland
Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios
Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos
100 Maryland Avenue, 4th Floor
Rockville, MD 20850**

TELEFONO: 240-777-3600 TDD: 240-777-3679 FAX 240-777-3691

Para obtener copias múltiples de este panfleto, por favor comuníquese con la Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos al 240-777-3600 o a la red electrónica:
www.montgomerycountymd.gov/hca.

Esta publicación está disponible en formato alternativo.



© Febrero 2007

**Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios del Condado de
Montgomery**

Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos

Condado de Montgomery, Maryland



Se han efectuado todos los esfuerzos razonables para asegurar la veracidad de esta información. Sin embargo, de haber alguna inconsistencia entre esta información y las leyes o regulaciones aplicables, éstas prevalecerán. Esta información no constituye consejo legal.



CONTENIDO

Introducción

I.	Derecho de opción de compra en el Condado de Montgomery.....	1
II.	Registración de un condominio con la Secretaría de Estado.....	1
III.	Notificación de Intención para la Creación de un Condominio.....	2
IV.	Derecho del Inquilino de Comprar la Unidad.....	3
V.	Prórroga de Inquilinatos.....	4
	Inquilinatos de por vida.....	5
	Inquilinatos de tres años.....	5
	Contratos de Alquiler para Inquilinatos prorrogados.....	6
	Prioridad de Contratos de Alquiler prorrogados.....	7
	Reubicación de familias con Inquilinatos prorrogados.....	7
VI.	Gastos de Mudanza.....	8

Apéndice

	Notificación de Intención para la Creación de un Condominio (“NICC”).....	10
--	---	----

INTRODUCCION



Cuando el propietario de una propiedad de alquiler multifamiliar que consta de diez o más unidades, decide convertir la propiedad en condominios, el Condado de Montgomery, la Comisión de Oportunidades de Vivienda del Condado de Montgomery (HOC) y los inquilinos de los apartamentos tienen ciertos derechos bajo las leyes del Estado de Maryland y del Condado de Montgomery. Hay regulaciones específicas que el propietario debe seguir durante este proceso. Este proceso provee una alineación básica de las obligaciones y derechos del propietario así como también los derechos por parte del Condado, HOC y de los inquilinos cuando un edificio de apartamentos es convertido a condominio.

Los procedimientos relativos a la conversión a condominios están contenidos en el Título 11, Decreto de Condominios de Maryland, Artículo de Bienes Raíces, del Código Anotado de Maryland (“Código del Estado”), Capítulo 11A, Condominios, del Código del Condado de Montgomery (“Código del Condado”) y el Capítulo 11A. Condominios-Regulaciones de las Regulaciones del Código del Condado de Montgomery (“COMCOR”).

Para consultar estas leyes y regulaciones, visite la red electrónica del Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios: www.montgomerycountymd.gov/hca, o llame, o escriba al:

Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios del
Condado de Montgomery
Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos
100 Maryland Avenue, 4th Floor
Rockville, MD 20850
Tel.: 240-777-3600; TDD 240-777-3679; Fax 240-777-3691

I. El Derecho del Condado de Primera Opción de Compra

Si un edificio de apartamentos que contiene 10 o más unidades es vendido con el propósito de convertirlo en condominio, el Condado y HOC cuentan con el derecho de primera opción de compra del mismo. Esto significa que el propietario debe primero ofrecer el edificio de apartamentos en cuestión al Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios del Condado de Montgomery (DHCA) y a la Comisión de Oportunidades de Vivienda del Condado de Montgomery (HOC), para enterarse si alguno de ellos está interesado en comprar la propiedad. DHCA y HOC cuentan con 60 días para igualar el contrato y 120 días adicionales para comprar el edificio. El Capítulo 11A, Condominios - Regulaciones del COMCOR gobierna este procedimiento y puede ser visto a través de una unión en nuestra red electrónica: www.montgomerycountymd.gov/hca.

II. Registración como Condominio con la Secretaría de Estado

El dueño de un edificio de apartamentos que tiene intenciones de convertirlo en condominio debe:

- Presentar una Declaración de Ofrecimiento Público (POS) con la Secretaría de Estado del estado de Maryland. El POS debe cumplir con el desglosamiento requerido en § 11-126 del Código del Estado.*
- Presentar copias de la Declaración de Ofrecimiento Público y una Guía del Consumidor con DHCA del Condado de Montgomery, conforme a la Sección 11A-7 del Código del Condado de Montgomery.* La Guía del Consumidor provee información con respecto a los condominios que se pondrán a la venta.
- Notificar a los inquilinos por escrito del registro presentado ante la Secretaría de Estado y ante DHCA y del derecho que ellos poseen de revisar los documentos en las oficinas de DHCA en el 100 Maryland Avenue, 4th floor, Rockville, Maryland.



Enmiendas a la Declaración de Ofrecimiento Público y de la Guía del Consumidor deben ser presentadas ante la Secretaría de Estado y en DHCA. Si la Secretaría de Estado determina que la aplicación junto con las enmiendas satisfacen los requerimientos de la ley del estado, la Secretaría de Estado emitirá la orden de registro del condominio.

*El Título 11, Condominios del Código del Estado, el Capítulo 11A, Condominios del Código del Condado y el Capítulo 11A, Condominios- Regulaciones de COMCOR se encuentran disponibles en nuestra red electrónica, www.montgomerycountymd.gov/hca.

III. Notificación de Intención de Crear un Condominio



Después de que el Condominio está registrado con la Secretaría de Estado, una carta con la Notificación de Intención de Crear un Condominio (NICC) debe ser entregada en forma personal a cada inquilino o debe ser enviada a través de correo certificado/prueba de recibo. Una copia de la NICC debe de ser presentada en DHCA. La Notificación debe cumplir con la § 11-102.1 del Código del Estado (vea el Apéndice) y debe notificar a los inquilinos de los siguientes derechos:

- El derecho de permanecer en la unidad por 180 días a partir de la fecha de recepción de la NICC, o de la expiración del contrato de alquiler del inquilino, cualquiera sea más extensa, excepto cuando existe rompimiento de contrato, fallo en el pago del alquiler, o si el inquilino ha dado notificación de desocupación antes de recibir la NICC.
- El derecho de comprar la unidad. La oferta de compra debe de estar incluida con la NICC.
- El derecho de recibir compensación por gastos de mudanza (*vea la Sección V, Gastos de Mudanza*).
- El derecho de terminar el contrato sin multas con la notificación debida al propietario 30 días luego de recibir la NICC.
- El derecho de que ciertos inquilinos que están dentro de categorías específicas están protegidos y pueden ser elegibles para contratos prorrogados de tres años o de por vida; dependiendo si califican dentro de la elegibilidad requerida. El empresario debe mantener ciertas unidades destinadas al uso de estos inquilinos, con un límite de 20 por ciento del total de unidades del complejo habitacional.

Junto con la NICC, el empresario debe enviar al inquilino:

- La aplicación para obtener inquilinato prorrogado y también un contrato de alquiler a tales efectos.
- La oferta para comprar la unidad.
- La copia del POS y de la Guía del Consumidor las cuales cumplen con los requerimientos del Capítulo 11A, Condominios-Regulaciones, Sección 11A.05.01 del COMCOR.

Estos requerimientos no aplican a aquellos inquilinos que han dado notificación de desocupación de la unidad y no intención de renovación del contrato antes de haber recibido la NICC.

IV. El Derecho del Inquilino de Comprar la Unidad

En el momento que el inquilino recibe la NICC, al inquilino se le debe ofrecer el derecho de comprar su unidad al precio y en términos y condiciones al menos tan favorables como el precio ofrecido al público por la misma unidad durante el período de 180 días luego de que la NICC ha sido entregada.



La oferta de compra debe establecer que:

- La oferta permanecerá abierta por 60 días después que la NICC ha sido entregada;
- Aceptación de la oferta de compra por parte del inquilino que califica para un contrato prorrogado, estará contingente a que el inquilino no reciba dicho contrato. En otras palabras, si su aplicación para un contrato prorrogado es aceptada, la oferta de compra queda nula; y,
- El cierre no puede ser requerido antes de 120 días después de que la oferta es aceptada.

Si un inquilino decide comprar la unidad, debe permanecer en su unidad por 180 días de la fecha de la NICC o de que termine el contrato, cualquiera sea la más lejana, excepto cuando existe rompimiento de contrato, no pago de alquiler o si el inquilino ha dado notificación de desocupación antes de haber recibido la NICC. El inquilino puede terminar su contrato sin penalidades dando notificación de 30 días por escrito al propietario. Sin embargo, una vez que el inquilino da notificación no tiene derecho a permanecer en la propiedad más allá de la fecha indicada en la misma.

V. Prórroga de Inquilinatos



El empresario que convierta una unidad de alquiler en condominio debe ofrecer a las familias que califiquen la oportunidad de aplicar para un inquilinato prorrogado. El número total de unidades que debe ser dispuesta para este objetivo no deben superar más del 20 por ciento del total de unidades del complejo habitacional. Las familias que cumplen ciertos requisitos pueden calificar para recibir ya sea tres años de inquilinato prorrogado o inquilinato de por vida. Para calificar para cualquiera de estas dos opciones, el inquilino debe satisfacer ciertos criterios. En referencia a estas opciones a continuación se detallan las definiciones que aplican:

- **Personas de la Tercera Edad:** una persona que cuenta por lo menos con 62 años de edad en la fecha de recibir la NICC.
- **Ciudadano Minusválido:** una persona que cuenta con una limitación móvil debido a un defecto congénito, enfermedad o trauma.
- **Incapacidad o Individuo Incapacitado:** (1) un individuo que cuenta con un impedimento tanto mental como físico que lo limita sustancialmente en las actividades normales; o (2) historia de haber tenido impedimentos tanto mentales como físicos que sustancialmente han limitado una o mas actividades de la vida diaria.
- **Ingreso Anual:** el ingreso total del núcleo familiar demostrado mediante la rendición de cuentas del año precedente al que la NICC fue emitida (vea el Apéndice, *Sección II*). “Ingreso Total” tiene el mismo significado que “ingreso bruto” como se define en § 9-104 (a) (7) del Artículo de Impuestos a la Propiedad. Ingreso bruto incluye:
 1. Cualquier beneficio amparado por el Decreto del Seguro Social o el Decreto del Retiro Ferroviario;
 2. El conjunto de regalos recibidos que acumulen más de \$300;
 3. Pensión alimenticia;
 4. Dinero de alimentos;
 5. Cualquier beneficio libre de impuestos
 6. Asistencia pública recibida como dinero en efectivo
 7. Pensión
 8. Ingreso anual vitalicio
 9. Cualquier beneficio de seguro por desempleo
 10. Cualquier beneficio de seguro por compensación de trabajo
 11. El ingreso neto recibido de cualquier negocio, alquiler, o de otro origen; y,
 12. Cualquier alquiler de la propiedad, incluyendo el alquiler de un cuarto o de un apartamento.

- **Límite de ingreso anual:** 80 por ciento del ingreso medio familiar establecido para el área metropolitana en la que se encuentra el Condado, el cual es determinado por la Secretaría de Estado. Esta cantidad es determinada anualmente y está incluida en la NICC.

Inquilinatos de Por Vida

En el Condado de Montgomery, una familia se considera elegible para un inquilinato de por vida si la misma cuenta con TODOS los criterios detallados a continuación:

- Cuenta con una persona de la tercera edad (62 años) o con un individuo incapacitado al momento en que la NICC es emitida;
- La persona(s) calificada ha vivido en el apartamento por un período de por lo menos 12 meses precedentes a la NICC;
- El ingreso anual de todos los miembros de la familia no excede el límite de ingreso elegible; y,
- La familia está corriente en el pago del alquiler y no ha violado ningún término del contrato de alquiler.

Inquilinato de Tres Años

Una familia es elegible para inquilinato prorrogado de tres años (sujeto al veinte por ciento ya apartado) si cuenta con el criterio siguiente:

- La familia incluye un individuo de la tercera edad, incapacitado o minusválido, el cual ha vivido menos de doce meses antes de que la NICC sea emitida y que se encuentra dentro del límite de ingreso anual establecido;
- La familia cuenta con el límite de ingreso anual establecido sin importar la composición de la familia; o,
- La familia incluye un individuo de la tercera edad, incapacitado o minusválido, y excede el límite de ingreso anual establecido, sin importar por cuanto tiempo este individuo ha sido un miembro de la familia antes de que la NICC sea emitida.

Si la familia cuenta con las calificaciones para obtener un inquilinato de por vida o un inquilinato prorrogado de tres años y el inquilino está interesado en aplicar por cualquiera de ellos, la aplicación debe ser entregada al empresario dentro de los 60 días de recibida la NICC.

Dentro de los 75 días de que la NICC es emitida (15 días más de los 60 días de notificación), el empresario debe notificar a cada una de las familias que han entregado una aplicación para inquilinato prorrogado, si dicha familia califica o no para el mismo, en caso de que no califique debe proveer a la familia con una explicación de porque su solicitud no ha sido aceptada.

Dentro de los 75 días luego de que la NICC fue emitida, el empresario debe proveer al Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios la siguiente documentación:

- Una nota indicando el número de unidades disponibles para las familias que califiquen;
- Una lista de las familias que se les ofreció aplicar por inquilinatos prorrogados;
- Una lista con las familias que no contaron con el criterio establecido para aplicar por inquilinatos prorrogados, junto con la carta de notificación entregadas a dichas familias; y,
- Una lista con las familias que aplicaron y calificaron para el inquilinato prorrogado, ya sea de por vida o de tres años.

Contratos de Alquiler Prorrogados

Un contrato de alquiler prorrogado debe establecer provisiones con respecto a la terminación del mismo. Una familia puede cancelar el contrato prorrogado si:

- Proporciona una nota por escrito con tres meses de anticipación, si queda más de un año para terminar el contrato; o,
- Proporciona una nota por escrito con un mes de anticipación, si queda menos de un año para terminar el contrato.

El alquiler bajo los contratos de alquiler prorrogados puede aumentar solo una vez al año. El aumento del alquiler no puede exceder a aquél establecido por el componente del alquiler del Precio de Consumo de Estados Unidos para los Trabajadores Urbanos y Trabajadores Administrativos publicado por el Departamento de Trabajo de Estados Unidos, por el período reciente de 12 meses.

El contrato de alquiler prorrogado debe contener los mismos términos y condiciones que se encontraban en vigencia al momento en que la NICC fue emitida; sin embargo, el contrato de alquiler prorrogado debe contener las provisiones específicas detalladas a continuación.

El contrato de alquiler prorrogado cesará:

- 90 días luego de la muerte del último individuo de la tercera edad, incapacitado o minusválido que residía en la unidad, o luego de que dicho individuo se mude de la misma;

- Si la familia es desalojada por fallo en el pago del alquiler o por violar cualquier término del contrato del alquiler; o,
- Si la familia termina, en forma voluntaria, el contrato de alquiler.

Prioridades de los Contratos de Alquiler Prorrogados

Si el número total de familias elegibles para contratos de alquiler prorrogados supera el límite del veinte (20) por ciento establecido por el Código del Estado, las unidades serán destinadas en forma prioritaria como se detalla a continuación:



1. Familias elegibles para inquilinatos de por vida;
2. Familias elegibles para tres años de inquilinato que cuentan con un individuo de la tercera edad, incapacitado o minusválido;
3. Familias elegibles para tres años de inquilinato que cuentan con el ingreso límite anual establecido; y,
4. Familias con un individuo de la tercera edad, incapacitado o minusválido que no satisface el criterio de ingresos requerido.

Si, luego de haber destinado contratos de alquiler prorrogados a todas las familias en cualquiera de las cuatro categorías indicadas anteriormente; el número de familias elegibles excede el 20 por ciento del límite establecido por el Código del Estado, la prioridad dentro de las categorías debe ser basada en el ingreso anual de cada familia; dándole mayor prioridad a aquella familia que cuenta con los más bajos recursos.

Reubicación de las Familias con Inquilinato Prorrogado

Si la conversión a condominio envuelve una rehabilitación sustancial o la reconstrucción del edificio(s) no permite la continua ocupación de la unidad debido al peligro de la salud o seguridad del inquilino, entonces el contratista puede requerir a la familia que desaloje la unidad no antes de un período de 180 días y debe reubicar a dicha familia, bajo su propio costo, a una unidad similar dentro del edificio hasta que la renovación esté completa. La NICC debe especificar los derechos de los inquilinos con respecto al pago de gastos de mudanza. Si no hay unidades similares adonde la familia se pueda mudar, entonces la familia tendrá que desalojar el edificio y el contratista debe de pagar los gastos de mudanza. La familia será notificada una vez completa la reconstrucción y tendrá 30 días desde la fecha de la notificación para regresar a la unidad original o a una unidad similar dentro del condominio. El término del contrato de alquiler prorrogado comenzará en la fecha que la familia regresa a la unidad de alquiler.



VI. Gastos de Mudanza

Si el ingreso del núcleo familiar no excede el límite de ingreso elegible, el inquilino tiene derecho a recibir \$375 por gastos de mudanza, antes de que la mudanza ocurra. Si los gastos de mudanza exceden \$375, el inquilino tiene derecho a recibir hasta \$375 más (sin exceder un total de \$750), para cubrir dichos gastos, siempre y cuando sean razonables y destinados a:

- Contratar peones, camiones, o equipos para transportar su propiedad personal;
- Empacar y desempacar la propiedad personal;
- Desconectar e instalar la propiedad personal;
- Conseguir seguro para la propiedad personal que se va a transportar; y,
- Desconectar y reconectar las utilidades, tales como el servicio de teléfono, gas, agua y electricidad.

Si el ingreso anual excede el límite establecido, el inquilino puede ser reembolsado por los gastos de mudanza incurridos hasta un total de \$750, el criterio explicado anteriormente aplica también en este caso.

El inquilino debe, dentro de los 30 días de haber desalojado la unidad, presentar una solicitud por escrito para recibir el pago de los gastos de mudanza, adjuntado la documentación necesaria que respalde dichos gastos. El contratista debe pagar al inquilino dentro de los 30 días luego de recibida la solicitud.

Si una familia es elegible para obtener un contrato de alquiler prorrogado, pero, debido a la limitación del 20 por ciento, no hay unidades disponibles, el empresario DEBE pagar al inquilino tres meses de alquiler dentro de los 15 días luego de que el/ella desaloje la propiedad. El inquilino también es elegible para recibir hasta \$750.00 de gastos de mudanza.

La familia debe hacer una solicitud por escrito, dentro de los 30 días de haber desalojado la propiedad, para recibir el pago de gastos de mudanza y a su vez adjuntar la documentación necesaria. El empresario debe pagar a la familia dentro de los 30 días de haber recibido la solicitud.

Si el inquilino es elegible para un contrato de alquiler prorrogado, pero decide no aceptarlo, también puede recibir el pago de tres meses de alquiler dentro de los 15 días que el/ella desaloje la propiedad. Para recibir el pago de los tres meses de alquiler, el inquilino debe completar y entregar una Aplicación Para Inquilinato Prorrogado, pero NO un contrato de alquiler firmado. El inquilino también tiene derecho a recibir hasta \$750.00 por gastos de mudanza.

APENDICE

“NOTIFICACION DE INTENCION DE CREACION DE UN CONDOMINIO”

_____ (fecha)

Por la presente le informamos que los apartamentos conocidos como _____ van a convertirse en condominios de acuerdo con el Decreto de Condominios del Estado de Maryland. Puede que se le requiera que se mude de su residencia después de pasados 180 días de la presente notificación, o en otras palabras después del _____ (fecha).

Sección I

Derechos de los Inquilinos

Si usted es inquilino de este edificio y aún no ha dado notificación de sus intenciones de mudarse, usted tiene los siguientes derechos, siempre y cuando esté al día con el pago de su alquiler y haya cumplido con los términos de su contrato de alquiler.

(1) Usted puede mantenerse en su residencia pagando el mismo alquiler, y con los términos y condiciones establecidas en el contrato de alquiler existente hasta el final de su contrato o hasta el _____ (fecha) (cuando expira el período de 180 días), cualquiera sea la más lejana. Si su contrato de alquiler termina durante el período de 180 días, el mismo será prorrogado con el mismo pago de alquiler y en los mismos términos y condiciones hasta _____ (fecha) (cuando expira el período de 180 días) Además ciertas familias pueden ser elegibles para prorrogar sus contratos de alquiler más allá de los 180 días, como se describe en la Sección 2.

(2) Usted tiene el derecho de comprar su residencia antes de que sea vendida al público en general. Una oferta de compra describiendo sus derechos se incluye con esta notificación.

(3) Si usted decide no comprar la unidad que ocupa, y el ingreso total anual de los miembros de su familia no excede _____ (cifra perteneciente al área que representa aproximadamente el 80 por ciento del ingreso medio de su condado o del área metropolitana) por el año 20 ____, usted puede recibir \$375 cuando se muda de la residencia. Usted también tiene derecho a recibir reembolso de hasta \$750.00 por gastos de mudanza incurridos de acuerdo al Decreto de Condominios del Estado de Maryland. Si el ingreso anual de todos los miembros que componen su familia excede _____ (cifra perteneciente al área que representa aproximadamente el 80 por ciento del ingreso medio de su condado o del área metropolitana) por el año 20 ____, usted también tiene derecho a ser reembolsado por gastos de mudanza razonables e incurridos de hasta \$750 de acuerdo al Decreto de Condominios del Estado de Maryland. Para recibir el reembolso correspondiente, usted debe presentar una solicitud por escrito, adjuntando la documentación necesaria que respalde dichos gastos, dentro de los 30 días después de mudarse. El reembolso deberá efectuarse dentro de los 30 días después de recibida la solicitud.

(4) Si usted desea mudarse de su residencia antes de que se cumplan los 180 días o antes de que se cumpla su contrato de alquiler, puede cancelar su contrato de alquiler sin penalidades dando por lo menos 30 días de notificación por escrito. Es de notar, que una vez que usted expresa su intención de mudarse, pierde el derecho de permanecer en la residencia más allá de la fecha indicada.

Sección II

Derecho a obtener contrato de alquiler de por vida, prórroga de 3 años o pago de 3 meses de alquiler a ciertos individuos con incapacidades y de la tercera edad

El empresario que convierte este edificio de apartamentos a condominios debe ofrecer contratos de alquiler prorrogados a aquellas familias que califiquen que cubran hasta un 20 por ciento de las unidades del edificio. Las familias que reciben contratos de alquiler prorrogados tendrán derecho de permanecer alquilando sus residencias por lo menos 3 años o de por vida a partir de la fecha de esta notificación. Una familia puede cancelar el contrato de alquiler prorrogado comunicándolo por escrito y con tres meses de notificación, en el caso de que más de un año aún quede por cumplirse en el contrato de alquiler; si queda menos de un año por cumplirse en el contrato de alquiler, un mes de notificación por escrito es suficiente.

Los alquileres bajo los contratos de alquiler prorrogados pueden aumentarse solamente una vez al año y estarán limitados al índice del costo de vida. Lea el contrato de alquiler adjunto para aprender los derechos y obligaciones adicionales que usted tiene como inquilino bajo los términos de un contrato de alquiler prorrogado.

Al determinar si su familia califica para un contrato de alquiler prorrogado, las siguientes definiciones aplicarán:

(1) (i) "Incapacidad" significa:

1. Un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de las actividades importantes diarias de un individuo; o,
2. Antecedentes con respecto a tener un impedimento físico o mental que sustancialmente limita una o más de las actividades importantes diarias de un individuo.

(ii) "Incapacidad" no incluye el uso corriente ilegal o adicción a:

1. Una sustancia peligrosa controlada, como se define en § 5-101 del Artículo de la Ley Criminal; o,
2. Una sustancia controlada como se define en 21 U.S.C. § 802.

(2) "Persona de la Tercera Edad" significa una persona que cuenta por lo menos con 62 años a la fecha de esta notificación.

(3) "Ingreso Anual" significa el ingreso total de todos los miembros y de todas las fuentes de ingreso de la familia correspondientes al año precedente a la fecha que esta notificación es emitida, sin incluir los gastos de médico no reembolsables, siempre y cuando el inquilino provea evidencia razonable de los mismos o consentimiento por escrito del desglose de información de los gastos médicos al momento de aplicar por un contrato de alquiler prorrogado. "Ingreso total" significa lo mismo que "ingreso bruto" como se define en § 9-104 (a) (7) del Artículo de Impuestos a la Propiedad.

(4) “Gastos de médico no reembolsables” significa el costo de gastos de médico que no son pagos por el seguro de salud u otra tercera parte, incluyendo la prima del seguro de hospital y médico, pagos y deducibles; primas de Medicare A y B; recetas médicas; cuidado dental; y atención de enfermería en el hogar o en una residencia especial para personas de la tercera edad.

Para calificar para obtener un contrato de alquiler prorrogado usted debe cumplir con TODOS los requisitos que se detallan a continuación:

(1) Uno de los miembros que componen la familia debe ser incapacitado, minusválido o un individuo de la tercera edad, debe residir en su unidad a la fecha de esta notificación, y debe de haber residido como miembro de su familia por lo menos con 12 meses de anterioridad a la emisión de esta notificación.

(2) El ingreso anual de todos los miembros componentes de la familia no debe exceder _____ (80 por ciento del ingreso medio aplicable) para el año 20____; y,

(3) Usted debe estar corriente con el pago del alquiler y cumpliendo con las obligaciones establecidas en el contrato de alquiler existente.

Si usted reúne todas las calificaciones y desea obtener un contrato de alquiler prorrogado, usted debe completar el formulario adjunto, firmar el contrato de prórroga del alquiler también adjunto y devolverlos lo más pronto posible. El formulario completo y el contrato de alquiler deben de ser recibidos en la oficina abajo mencionada dentro de los 60 días de la fecha de esta notificación o en otras palabras antes del _____ (fecha). Si el formulario completo y el contrato de alquiler firmado no son recibidos antes de esa fecha, usted no será elegible para obtener un contrato de alquiler prorrogado.

Si el número de familias calificadas para recibir contratos de alquiler prorrogados excede el 20 por ciento del límite establecido, prioridad le será otorgada a aquellas familias que han permanecido en la propiedad por más largo tiempo.

Debido a la limitación del 20 por ciento, su aplicación para un contrato de alquiler prorrogado debe ser procesado antes de que el mismo sea definitivo. Su contrato de alquiler será definitivo si se determina que su familia es calificada y cae dentro de la limitación del 20 por ciento de unidades apartadas.

Si usted devuelve el formulario y el contrato de alquiler adjunto antes del _____ (fecha) se le hará saber dentro de los 75 días después de la fecha de esta notificación, o en otras palabras el _____ (fecha), si usted califica para un contrato de alquiler prorrogado y si su familia cae dentro de la limitación del 20 por ciento de unidades apartadas.

Usted puede aplicar por un contrato de alquiler prorrogado y a su vez decidir comprar la unidad que ocupa. Si usted aplica y recibe aprobación para un contrato de alquiler prorrogado, el contrato de compra quedará nulo. Si usted no recibe un contrato de alquiler prorrogado, su contrato de compra estará en efecto y estará obligado a comprar la unidad.

Si usted califica para un contrato de alquiler prorrogado, pero debido a la limitación del 20 por ciento, su contrato de alquiler no es definitivo, el empresario debe pagarle una cantidad igual a 3 meses de alquiler dentro de los 15 días de la mudanza. Usted también puede recibir hasta \$750 de reembolso para gastos de mudanza, como se describe en la Sección 1 de esta notificación.

Si usted califica para un contrato de alquiler prorrogado, pero no lo acepta, usted también puede recibir ambos, pago para gastos de mudanza y el pago de 3 meses de alquiler. Para recibir el pago de 3 meses de alquiler, usted debe completar y devolver el formulario adjunto dentro de los 60 días de la fecha de esta notificación o antes del _____ (fecha), pero no debe firmar el contrato de alquiler incluido.

Todas las aplicaciones, contratos de alquiler firmados, y solicitudes de gastos de mudanza deben ser enviadas a:

Afirmación por parte del Empresario. – La declaración no debe ser recibida para agregarse al archivo a menos que en ella se encuentre la siguiente afirmación por parte del empresario:

“Yo aquí afirmo bajo penalidad de perjurio que el requerimiento de notificación establecido en la § 11-102.1 del Artículo de Bienes Raíces y la Sección 11A-5 del Código del Condado de Montgomery, es aplicable y ha sido cumplido.”

Empresario

Por _____

NOTA: Esta “Notificación” cumple con las provisiones especificadas en la §11-102.1 del Código del Estado y la Sección 11A -5 del Código del Condado.

Título 11, Condominios, Artículo de Bienes Raíces, Código Anotado de Maryland;

Capítulo 11A, Condominios del Condado de Montgomery; y,

Capítulo 11A, Condominios – Regulaciones, de las Regulaciones de Condado de Montgomery, están disponibles en nuestra red electrónica:

www.montgomerycountymd.gov/hca

Esta información también se encuentra disponible en las bibliotecas locales.

